

## МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ по чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК и чл. 33, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за периода 01.01.2021 г. – 31.03.2021 г.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ (със старо наименование „СТАТУС ИМОТИ“ АДСИЦ) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в България по реда и условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (отм.), респ. по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), обнародван на 12.03.2021 г.

Съдебната регистрация на дружеството е с Решение № 1 на Софийски градски съд, фирмено дело № 4994/2006 г., с ЕИК 175085923. Седалище и адрес на управление към края на настоящия отчетен период е в гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 4.

Банка Депозитар на Дружеството е ОББ АД.

Обслужващо дружество към 31.03.2021 г. е „АГРОМЕНИДЖМЪНТ“ ООД, което след одобрение от КФН с Решение № 1293-ЗДСИЦ от 10.12.2019 г. замени „СТАТУС ИМОТИ МЕНИДЖМЪНТ“ ООД. С оглед на новия ЗДСИЦДС, договорът с „Агромениджмънт“ ООД следва да бъде третиран като договор с трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

С Решение № 1130-ДСИЦ от 22.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор, ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ е лицензирано да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел, а именно: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), за което е получило лиценз от КФН №36-ДСИЦ/30.11.2006г.

С Решение № 618-ПД от 04.04.2007 г. на Комисията за финансов надзор Дружеството е вписано като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

Във връзка с извършената промяна в наименованието и адреса на управлението на Дружеството, гласувана на извънредното общо събрание на акционерите проведено на 19.12.2019 г., същото е подало искане до КФН за преиздаване на лиценза и отразяване на приетите промени с решение на ИОСА проведено на 19.12.2019 г. Въз основа на това искане председателят на КФН е издал на Дружеството лиценз № 75-ДСИЦ/10.02.2020 г. Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав:

1. Георги Валентинов Малинов – изпълнителен директор
2. Стоян Атанасов Недев – Председател на СД
3. Златена Михайлова Златева – член на СД.

Съветът на директорите е избран с мандат от 5 г. на проведеното на 19.12.2019 г. извънредно Общо събрание на съдружниците, като промяната е вписана в Търговски регистър на 31.12.2019 г.

Дружеството се представлява пред трети лица от изпълнителния директор Георги Валентинов Малинов.

**1. Информация за важни събития, настъпили през периода 01.01.2021 г. – 31.03.2021 г.**

- През настоящия период са закупени общо 203.496 дка земеделски земи. Общо Дружеството притежава 2 344.206 дка, които са закупени за 1 997 853 лева (с всички включени разходи), като средната цена за придобиване на имотите възлиза на 852.22 лева/дка.
- Към края на стоящото тримесечие са сключени договори за наем/аренда за 1 838.407 дка или за 78.42 % от закупените имоти при средна рента 39.59 лева/дка.
- Към края на настоящото тримесечие Дружеството не е извършило продажба на имоти.

**2. Влияние на горепосочените събития върху резултатите във финансовия отчет.**

През настоящото тримесечие Дружеството продължи инвестициите си съобразно новия фокус за закупуване и управление на земеделски земи. Негативно влияние пред дейността на Дружеството продължава да оказва кризата породена от разпространението на COVID-19 и наложените във връзка с това рестрикции. Очакванията на мениджмънта са, че отминаването на поредната трета вълна на кризата и най-вече успешното приключване на ваксинационната кампания в страната, ще доведе до нормализиране на икономическата среда в страната, което неминуемо ще повлияе положително и на дейността на ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ.

**3. Рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството до края на финансовата година**

**Управление на риска**

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на дружеството, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа, както и всяка икономическа дейност, крие рискове. Рисковете оказващи влияние при инвестиране в ценни книжа на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ са обособени в зависимост от пораждащите ги фактори и възможността риска да бъде елиминиран, ограничаван или не.

**Систематични или „Общи“ рискове**

Систематичните рискове са тези, които действат извън емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическата среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

- ✓ **Политическият риск** отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и в частност върху възвращаемостта

на инвестициите. Независимо от членството ни в ЕС, политическите процеси в страната не благоприятстват инвестициите и създават непредсказуема бизнес среда.

- ✓ **Макроикономическият риск** се характеризира чрез основните макроикономически индикатори - брутен вътрешен продукт, валутни курсове, лихвени равнища, инфлация, бюджетен дефицит, безработица и др. Лихвените равнища не се отразиха пряко върху дейността на Дружеството, тъй като не е използвало банкови кредити, но плащането на лихви по депозити са свързани с пазарната лихва. Равнището на инфлация влияе пряко върху възвращаемостта на инвестициите на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ.
- ✓ **Риск от пандемии и други форсмажорни обстоятелства** – Този риск е особено актуален през текущия тримесечен период и от началото на месец март 2020 г., като доведе до съществено влошаване на инвестиционната среда включително и в сектора на недвижими имоти. Вероятно и за в бъдеще ще оказва негативен ефект върху дейността на Дружеството, доколкото покупките на земеделски имоти се извършват основно с контрагенти, които попадат в рисковите групи (над 60 г.), а това ще затруднява и забавя процеса по изповядване на сделките.

#### Несистематични рискове

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ има пряк контрол. В зависимост от пораждащите ги фактори несистематичните рискове се разделят на секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло и общо фирмен риск, който обединява бизнес риска и финансовия риск.

- ✓ **Секторният риск** се поражда от влиянието на търсенето и предлагането на услуги по управление на инвестициите, поведението на мениджмънта, конкуренцията на външни и вътрешни доставчици.
- ✓ **Бизнес рискът** е свързан със специфичната дейност на Дружеството и отразява несигурността от получаване на приходи и формиране на положителен финансов резултат. Управлението на бизнес риска по посока на неговото минимизиране за „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ е в следните направления:
  - диверсификация на инвестиционния портфейл по региони;
  - предпазливост при вземане на решения за инвестиции.
- ✓ **Финансовият риск** показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на техните вземания в случаи, когато Дружеството използва привлечени или заемни средства. Като основни измерители на финансовия риск се използват показателите за финансовата автономност и коефициент на задлъжнялост.

- ✓ **Ликвидните рискове** са свързани с възможността Дружеството да не погаси в договорения размер или в срок свои финансови задължения.

#### **4. Информация за сделки между Дружеството и свързани лица**

През отчетния период Дружеството не е осъществявало сделки със свързани лица.

26.04.2021 г.

Изпълнителен директор:



  
Георги Малинов/